



Zeichenerklärung: gem. PlanzV '90

- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)
GI Industriegebiet (§ 9 BauVO)
SO Sondergebiet Kommune Ver- und Entsorgung (§ 11 BauVO)
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauVO)
06 Grundflächenzahl - GRZ (§§ 16 und 17 BauVO)
50 Baumzusatz - BMZ (§§ 16 und 17 BauVO)
Baugrenze (§ 23 BauVO)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
öffentliche Verkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung unversiegelter Feldweg
Fläche für Versorgungsanlagen Trafostation
Versorgungsanlage vorhandene Hochspannungslinie s. Festsetzung
Versorgungsanlage vorhanden / geplant nach Übernahme s. Festsetzung
Rechnungsplatz mit Freizeitzone
Zone bedingter baulicher Nutzbarkeit s. Festsetzung
Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflanz- und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauVO) - Strauchbewiese
Grundsteinen s. Festsetzungen
Anpflanzung Baum
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grundstücksgrenze vorhanden
Gebäude vorhanden
mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt besetzte Fläche

- 1. Rechtsgrundlagen
1.1 §§ 1 bis 4, 8 bis 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.86 (BGBl. I, 2191)
1.2 §§ 1, 8, 9, 12 bis 20, 22 und 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, 132)
1.3 §§ 1 und 2 der Planzweckverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 88)
1.4 § 1 der Verordnung über die Aufnahme von Landrecht bestehenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I, 102)
1.5 § 118 der Hessischen Bauordnung (HBO) (GVBl. I, 28)
1.6 §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 20.6.1992 (GVBl. I, 170)
2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)
2.1 Im gesamten Plangebiet sind Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig, mit der Einschränkung, daß je Betrieb nur 1 Wohnung zulässig ist. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
2.2 Im gesamten Plangebiet sind Speditionen und Transportunternehmen, Lagerhäuser und Lagerplätze als selbständige betriebliche Anlagen weiter allgemein noch als Ausnahme zulässig. Der Nachweis der notwendigen Zuordnung solcher Anlagen zu einem Gesamtbetrieb ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. (§ 1 Abs. 5 BauZVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO)
2.3 Im Industriegebiet sind lediglich Betriebe bzw. Anlagen zum Bedrucken von bahnen- oder tafelförmigen Materialien mit Rotationsdruckmaschinen einschließlich der zugehörigen Anlagen und Verleumdungen i. d. R. zulässig. Die Durchführung des Bundesemissionschutzgesetzes - 4. BImSchV - Anhang zu §§ 1 und 2, Punkt 5.2) zulässig. Darüber hinaus sind weitere erheblich störende Gewerbebetriebe nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
2.4 Festsetzungen zur Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die Traufhöhe der Gebäude ist
- in den Gebieten, wo die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit III festgesetzt ist: auf 12 m,
- im Sondergebiet sowie im Gewerbegebiet, wo die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt ist: auf 8 m bezogen auf O.K. der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche - gemessen an der Gehwegkante in der Mitte des Grundstücks - zu begrenzen.
Die maximale Höhe der Gebäude einschließlich aller Dachaufbauten darf die Traufhöhe höchstens um 3 m überschreiten.
Die maximale Gebäudehöhe im Industriegebiet, wo die Zahl der Vollgeschosse mit IV festgesetzt ist, wird auf 18 m begrenzt.
Im "Sondergebiet kommunale Ver- und Entsorgung" ist die Errichtung einer Biomüll-Kompostieranlage einschließlich einer Nachrotte und der erforderlichen Nebenanlagen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Im Rahmen des durchzuführenden abfallrechtlichen Verfahrens sind die Emissionsgrenzwerte zu festzulegen und zu begrenzen, daß die benachbarten gewerblichen Einrichtungen nicht erheblich beeinträchtigt werden.
2.5 Nebenanlagen einschließlich Stellplätze und Lagerflächen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 23 Abs. 9 BauNVO)
Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Nebenanlagen einschließlich Stellplätze und Lagerflächen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
2.6 In den als "Zone bedingter baulicher Nutzbarkeit" festgesetzten Flächen entlang der Hochspannungslinie der Energieversorgung Dietzenbach (EVO) ist in der eingetragenen Breite von insgesamt 40 m eine bauliche Nutzung nur nach vorheriger Abstimmung mit der EVO zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 - 13 BauGB)
3. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Landschaftsplanung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB
3.1 Für die mit Ziffer 1 gekennzeichnete Fläche zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt:
Unter Anrechnung der im Plan festgesetzten zu pflanzenden Bäume ist ein Drittel der Fläche mit Gehölzen gem. Artenverwendungsliste zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 15 qm, ein Strauch 1,5 qm.
Die Pflanzung ist bevorzugt entlang der Kreisquerverbindung durchzuführen.
Die verbleibende zwei Drittel der Fläche sind als Wiese anzulegen und unter einem seitlichen Pflanzabstand von 8 x 8 m mit Obstbaum-Hochstämmen in alten, lokalen Sorten zu bepflanzen.
Eine fachgerechte Pflege (Schutz gegen Wildverbiss, Baumschnitt) ggü. Nachpflanzung, Mahd 2 x jährlich unter Mähgutabfuhr ist dauerhaft sicherzustellen.
Der Einsatz von mineralischem Dünger und chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Im Bereich der im Plan festgesetzten Straßenbäume erfolgt als Pflegemaßnahme eine Mahd pro Jahr mit Mähgutabfuhr.
Die Fläche ist als Wiese anzulegen und unter einem seitlichen Pflanzabstand von 8 m in 2 Reihen mit Obstbaum-Hochstämmen in alten lokalen Sorten zu bepflanzen.
Eine fachgerechte Pflege (Schutz gegen Wildverbiss, Baumschnitt) ggü. Nachpflanzung, Mahd 2 x jährlich unter Mähgutabfuhr ist dauerhaft sicherzustellen.
Der Einsatz von mineralischem Dünger und chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
3.2 Für die mit Ziffer 2 gekennzeichnete Fläche zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt:
Die Fläche ist als Wiese anzulegen und unter einem seitlichen Pflanzabstand von 8 m in 2 Reihen mit Obstbaum-Hochstämmen in alten lokalen Sorten zu bepflanzen.
Eine fachgerechte Pflege (Schutz gegen Wildverbiss, Baumschnitt) ggü. Nachpflanzung, Mahd 2 x jährlich unter Mähgutabfuhr ist dauerhaft sicherzustellen.
Der Einsatz von mineralischem Dünger und chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
3.3 Für die mit Ziffer 3 gekennzeichnete Fläche zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt:
Unter Anrechnung der im Plan festgesetzten zu pflanzenden Bäume ist die Hälfte der Fläche mit Gehölzen gem. Artenverwendungsliste zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 15 qm, ein Strauch 1,5 qm. Die verbleibende Fläche ist zur Bildung einer Blütenreichen - krautigen Flore der Sukzessionsflächen zu überlassen.
Pflanzmaßnahmen: Im Bereich der Straßenbäume Mahd 1 x jährlich, im Bereich der Sukzessionsflächen Mahd im Turnus von 3 Jahren, jeweils unter Mähgutabfuhr.
3.4 Für die übrigen, mit gewerblicher Nutzung festgesetzten Bereiche gilt:
3.4.1 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist zu begrünen. Notwendige Zufahrten sind bis zu einer Breite von 6 m zulässig. Der Nachweis der Notwendigkeit mehrerer oder breiter Zufahrten für ein Baugrundstück ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
3.4.2 Nicht überbaubare Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind - abgesehen von den notwendigen Zufahrten, Rangier- und Lagerflächen - als Vegetationsflächen anzulegen. Diese Festsetzung steht einer weiteren baulichen Entwicklung im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung nicht entgegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
3.4.3 Je angefangene 4 Stellplätze ist ein Laubbau gemäß Artenverwendungsliste zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
3.4.4 Mindestens ein Drittel der Wandfläche baulicher Anlagen sind mit Rank- und Kletterpflanzen gemäß Artenverwendungsliste zu begrünen. Dazu sind am Fuß der baulichen Anlagen die Pflanzungen mit einem seitlichen Abstand von 80 cm durchzuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
3.4.5 Unter Ausschluss der im Plan festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind mindestens ein Drittel der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Gehölzen zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 15 qm, ein Strauch 1,5 qm. Auf jeweils 15 m Grenzlinie zur öffentlichen Verkehrsfläche ist im Abstand von 1 Meter zu dieser ein Baum zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
3.4.6 Die im Bereich der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu mindestens 80% gemäß Artenverwendungsliste auszuwählen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
3.4.7 Mindestens 50% der Dachflächen mit einer Neigung flacher als 15 Grad sind mit Dachbegrünung zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
3.4.8 Auf dem mit Ziffer 4 gekennzeichneten Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die zu pflanzenden Bäume und Sträucher ausschließlich entsprechend der Artenverwendungsliste auszuwählen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
3.4.9 Beim Bau von Erschließungsflächen, Parkplätzen usw. ist die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Statt Asphalt ist eine Befestigung mit Schotterrasen, Kies, breitläufig verlegtem Betonsteinflaster o.ä. vorzuziehen. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall und aufgrund nachzuweisender betrieblicher Erfordernisse zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
3.5 Abgesehen von den planungsrechtlichen Festsetzungen (2.) und den baurechtlichen Vorschriften (4.) gilt für den Bereich der Versorgungsanlagen (Trafostation):
3.5.1 Nicht überbaubare Flächen innerhalb des Grundstücks sind im betrieblich vertretbaren Umfang zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Dabei sollte mindestens ein Drittel dieser Flächen mit Gehölzen gem. Artenverwendungsliste bepflanzt werden. Ein Baum entspricht dabei 15 qm, ein Strauch 1,5 qm.
3.5.2 Je angefangene 4 Stellplätze ist ein Laubbau gemäß Artenverwendungsliste zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
3.5.3 Mindestens ein Drittel der Wandfläche baulicher Anlagen sind mit Rank- und Kletterpflanzen gemäß Artenverwendungsliste zu begrünen. Dazu sind am Fuß der baulichen Anlagen die Pflanzungen mit einem seitlichen Abstand von 80 cm durchzuführen. Ausnahmen sind bei negativer Beeinflussung der Energiebilanz zulässig. Der Nachweis darüber ist vom Antragsteller im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
3.5.4 Auf jeweils 15 m Grenzlinie zur öffentlichen Verkehrsfläche ist im Abstand von 1 Meter zu dieser ein Baum zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
3.5.5 Mindestens 50% der Dachflächen mit einer Neigung flacher als 15 Grad sind mit Dachbegrünung zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 3.5.6 Beim Bau von Erschließungsflächen, Parkplätzen usw. ist die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Statt Asphalt ist eine Befestigung mit Schotterrasen, Kies, breitläufig verlegtem Betonsteinflaster o.ä. vorzuziehen. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall und aufgrund nachzuweisender betrieblicher Erfordernisse zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
3.6 Der in der Planzeichnung festgesetzte Standort ist, entsprechend den betrieblichen Anforderungen an die Lage der Zufahrten, variabel.
3.7 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind in einem seitlichen Mindestabstand von 10 m großkrönende Bäume II. Artenverwendungsliste zu pflanzen. Die Baumhöhe darf nicht befestigt werden und darf eine Mindestgröße von 4 m nicht unterschreiten.
Der in der Planzeichnung festgesetzte Standort ist, entsprechend den betrieblichen Anforderungen an die Lage der Zufahrten, variabel.
3.8 Die Höhe von Einfriedigungen ist auf max. 2,0 m, gemessen von der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche, zu begrenzen.
Als Einfriedigung zulässig sind:
- freiwachsende Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen ausschließlich aus Laubgehölzen
- geschichtete Hecken, ausschließlich aus Laubgehölzen,
- Maschendraht- und Metallgitterzäune in Hecken integriert bzw. benetzt.
3.9 Fassadenanstriche sind auf höchstens 2 Farben zu beschränken und dem Ziel unterzuordnen, die Gliederung der Gebäude (Fenster, Gesimse) zu unterstreichen.
Großflächige Fassadenanstriche zu Werbezwecken sind unzulässig.
Für Fassaden gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen sind nur helle, aber gedackte Farben zulässig.
3.10 Mit der Anordnung städtischer Sammelbehälter sind einzelne Hinweisplakate zu Werbezwecken unzulässig.
5. Artenverwendungsliste
1. Rank- und Kletterpflanzen
Clematis I.A., (Waldrebe)
Hedera helix (Efeu)
Hornum latius (Hornfeigen)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Lonicera I.A. (Geißblatt)
Polygnum aviculare (Kriecherich)
Parthenocissus I.A. (Wildre Wein)
Rosa I.A. (Kletterrose)
Vitis vinifera (Wein)
Wisteria sinensis (Blauregen)
2. Bäume und Sträucher
Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Eiche)
Juniperus regia (Wahnuß)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Eiseneiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Obstbäume als Hochstamm in alten, regionalen Sorten
Cornus avellana (Hasel)
Cornus sanguinea (Roter Hartweige)
Eucunyas europaeus (Pflaumerle)
Fraxinus alnus (Faulbaum)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Salix I.A. (Strauchweide)
Pflanzqualitäten:
- Hochstämmige Gehölze: Stammumfang mindestens 18-20 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe mindestens 0,8 - 1,0 m
6. Nachrichtliche Übernahmen
6.1 Um die Masten der Hochspannungslinie der Energieversorgung Dietzenbach (EVO) ist im eingetragenen Radius von 10 m eine Freihaltezone zu sichern und jederzeit zugänglich zu halten.
6.2 Das gesamte Gebiet des Bebauungsplans fällt in den Bereich der Wasserschutzzone III = weitere Schutzzone, welche dem Schutz des Wasserschutzgebietes vor weitreichenden Beeinträchtigungen dienen soll. Dort ist eine ganze Reihe von Nutzungen "gründlich und in der Regel nicht tragbar". (vergl. Stanz. 32/1985, 1548)
6.3 Im Vertiefen der nachrichtlich in der Planzeichnung übernommenen Fernwasserleitung ist ein Schutzstreifen von beidseitig 3 m Breite von jeglicher Bebauung und von störenden Nutzungen freizuhalten.
7. Allgemeine Hinweise
7.1 Für das Maß der baulichen Nutzung sind im Plan sowohl überbaubare Flächen als auch Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen angegeben. Das kleinste Maß ist jeweils verbindlich.
7.2 Für Gehölze sind Pflanzmaterial und Grenzabstände durch das Hessische Nachbarrechtsgesetz vom 24.9.1982 (GVBl. I, 417) geregelt.
7.3 Die Verwendung von Solaranlagen ist im gesamten Bereich des Bebauungsplans wünschenswert.
7.4 Bei Erdarbeiten aufzufundene Bodendenkmäler, Steinsetzungen, Bodenerfahrungen und andere Funde sind, entsprechend § 20 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
7.5 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Darüber hinaus soll das Dachflächenwasser über ein geeignetes Leitungssystem versickerungsfähigen Flächen zugeführt und - vorbehaltlich einer wesentlichen Genehmigung und unter Beachtung des Arbeitsblattes der abwasserrechtlichen Vereinigung ATV A 138 - über geeignete Versickerungsmulden dem Grundwasser zugeführt werden. Diese Ziele können planungsrechtlich nicht festgesetzt werden, eine privatrechtliche Regelung ist daher erforderlich.
7.6 Unterirdische Versickerung ist unzulässig.
7.7 Bei den festgesetzten Gehölzpflanzungen in einem Bereich von beidseitig 3 m Breite entlang der Trinkwasserleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Landkreis Dietzenbach ist entsprechender Rohrschutz durch wurzelfeste Ummantelung vorzusehen.
7.8 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung einer Löschwassermenge von 3.200 l/min über 2 Stunden gefordert. Die Erschließungsstraßen sind nach DIN 14039 auszubauen.

VERFAHREN
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 08.08.1992 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Bürgermeister: [Signature]
BETIEILIGUNG DER BÜRGER AN DER BAULEITPLANUNG
Zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger fand am 15.04.1991 eine Bürgeranhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt.
Bürgermeister: [Signature]
BETIEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.06.1991 bis 04.06.1991 statt.
Bürgermeister: [Signature]
OFFENLAGEBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 11.08.1992 den Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Offenlage vom 22.07.1992 bis 20.08.1992
Bürgermeister: [Signature]
SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 23.01.1993 den Bebauungsplan einschließlich des Bebauungsplansentwurfes, der Gestaltungssatzung sowie des integrierten Landschaftsplans gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Dietzenbach, den 02.07.1992
Bürgermeister: [Signature]
GENEHMIGUNGSVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 25.08.1993
Az. IV 34-61/04/01 - Dietzenbach - 112 -
Regierungspräsidium Darmstadt
i. d. G. Gross
INKRAFTTRETEN
Dieser Bebauungsplan ist als Satzung bekanntzugeben.
Dietzenbach, den 25.08.1993
Erster Stadtrat: [Signature]
Bürgermeister: [Signature]
STADT DIETZENBACH
BEBAUUNGSPLAN NR. 67
"GEWERBEBEIET KAUPENDICKE"
Mit integriertem Landschaftsplan
Dr.-Ing. Klaus THOMAS
Planer und Architekt - SRL
Grüne Straße 6
6500 Frankfurt 1
Telefon 069 - 498 00 08 / Fax 44 01 95
Dez. 92